

Innkalling

Møte: Havnestyret
Møtested: Skur 38, Vippetangen
Møtedato: 27.10.2026
Tid: Kl. 09:00
Sekretariat: Hans Bernhard Klepsland

Forfall meldes til utvalgssekretær Hans Klepsland, tlf. 482 62 056.
E-post: hans.klepsland@oslohavn.no.

Sakspapirene ligger i Acos Møteportal.

Saker til behandling

Type	Saksnr.	Sakstittel	
FS		Havnestyrets egentid	
FS		Protokoll fra forrige havnestyremøte	-
FS		Avgradering av saker	-
FS		Rapport vedr. bruk av fullmakter	-
FS		Habilitet	-
ST	63/26	Revisjon av strategiplanen	§ 14 1. ledd
ST	64/26	Kommersielt arbeid Ekeberghallene	-
ST	65/26	Tjuvholmen stiftelsene	§ 23 1. ledd
ST	66/26	Havnedirektørens orientering	§ 14 1. ledd
FS		Eventuelt	-
FS		Havnestyrets egentid med havnedirektør	-
FS		Havnestyrets egentid	-

Oslo, 21. oktober 2026

Saksframlegg

Utv. nr.	Utvalg	Møtedato
64/26	Havnestyret	27.10.2026

Arkivsak: 26/318 - 1

Saksbehandler: Mads Hunstad Kristiansen / utleiesjef

Kommersielt arbeid Ekeberghallene

Sammendrag:

Utleiarbeidet er rettet mot større aktører med langsiktige lagringsbehov og begrenset trafikk i anlegget. Det er gjennomført bred og målrettet kontakt med denne målgruppen, men foreløpig er det få konkrete utleieprosesser. Megleren vurderer at økte krav til beredskap, forsyningssikkerhet og fysisk sikring kan styrke etterspørselen etter denne typen arealer fremover. To tidligere leietakere innen forsikring og bil leier i dag til sammen tre haller i tillegg til at en annen havneaktør leier en hall pluss en annen hall på kort horisont.

Saksfremstilling:

Utleiarbeidet startet sommeren 2024, før rehabiliteringen av hallene var ferdig. Oslo Havn valgte å benytte megler for å sikre en profesjonell utleieprosess og et bredt markedssøk etter egnede, langsiktige leietakere. CBRE ble engasjert først, og Arealpartner overtok oppdraget fra mars 2026.

Meglerne har utarbeidet et prospekt som presenterer anlegget og mulighetene for leie, se vedlegg. Ved meglerbyttet i mars 2026 ble partene enige om at CBRE fortsatt skulle følge opp interessentene de allerede hadde etablert kontakt med. Oslo Havn har derfor i praksis to meglere som arbeider med utleie av hallene. Arbeidet er rettet mot langsiktig lagring og beredskap, både for aktører med behov for flere haller og for egnede brukere av enkelthaller.

Meglerne har samlet hatt bred kontakt med den ønskede målgruppen: større private og offentlige aktører med varige lagerbehov som genererer lav trafikk. Oppfølgingen har særlig omfattet beredskap, helse, energi, telekommunikasjon, transport og annen kritisk infrastruktur, samt arkiv, museum og kunstlagring. Dette er virksomheter hvor sikker oppbevaring og tilgang til reservekapasitet kan være viktigere enn hyppig vareflyt og daglig lagerdrift.

Dagens megler har fortsatt den direkte, oppsøkende kontakten gjennom 2026. Flere er kontaktet gjentatte ganger. Arbeidet er dermed i stor grad rettet mot identifiserte brukere med behov som kan passe anlegget, i tillegg til ordinær annonsering.

Per oktober er det likevel få konkrete prosesser. En aktør innen museumssektoren har bedt om visning i slutten av oktober. Øvrige aktuelle henvendelser følges opp, herunder interesse fra en større statlig aktør som avventer interne avklaringer rundt årsskiftet. Det er fortsatt usikkert når interessen kan gi nye leieavtaler.

Nettannonsen har hatt 698 visninger totalt siden mars 2026, hvorav 130 de siste seks ukene. Henvendelsene håndteres fortløpende, men gjelder i hovedsak daglig drift og plukkager, bilentusiastmiljøer, minilager, mindre deler av haller og forbrukerrettet virksomhet. Disse behovene samsvarer i liten grad med ønsket bruk. Responsen understreker betydningen av direkte kontakt med de prioriterte målgruppene.

Megleren forventer økt etterspørsel etter sikre og robuste lagerarealer fremover. Bakgrunnen er økte krav til beredskap, forsyningssikkerhet, reservekapasitet og fysisk sikring. Dette kan føre til at flere virksomheter innen energi, telekommunikasjon, helse, transport og offentlig sektor vurderer egne beredskaps- og reservelagre, geografisk adskilt fra den ordinære driften.

Etter meglerens vurdering har Ekeberghallene egenskaper som passer denne utviklingen: fysisk robusthet, sentral beliggenhet og mulighet for separat lagring. Lav kjørehøyde og behov for omlasting begrenser fortsatt bruken til ordinær lagerdrift. Megleren mener likevel at endringer i markedet kan gjøre hallene mer attraktive for virksomheter med langsiktige behov for sikker lager- og beredskapskapasitet.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Lav utleiegrad innebærer at anleggets inntekspotensial foreløpig ikke er realisert. Det er usikkert når nye avtaler vil gi økte leieinntekter. Oppfølgingen krever fortsatt innsats fra megler og administrasjonen. Saken innebærer ikke forslag om nye økonomiske disposisjoner.

Havnedirektørens vurderinger:

Det er gjennomført bred markedskontakt med de aktørene anlegget primært er ment for. Utfordringen er å omsette kontakten til konkrete behov og leieavtaler. Hallenes begrensninger gjør at mange ordinære lagerbrukere faller utenfor målgruppen, og utleiearbeidet må være målrettet og langsiktig.

Havnedirektøren vurderer at arbeidet bør videreføres mot større aktører med langsiktige behov og lav trafikk. Meglerens forventninger til økt behov for beredskapslagring gir grunnlag for å fortsette denne innretningen, men er foreløpig ikke omsatt i konkrete avtaler. Utviklingen i etterspørselen og resultatene av oppfølgingen vil være sentrale i den videre vurderingen av utleiearbeidet.

Havnedirektørens forslag til vedtak:

Havnestyret tar orienteringen om status for utleie av Ekeberghallene til etterretning.

Ingvar Meyer Mathisen
havnedirektør

Mads Hunstad Kristiansen
utleiesjef

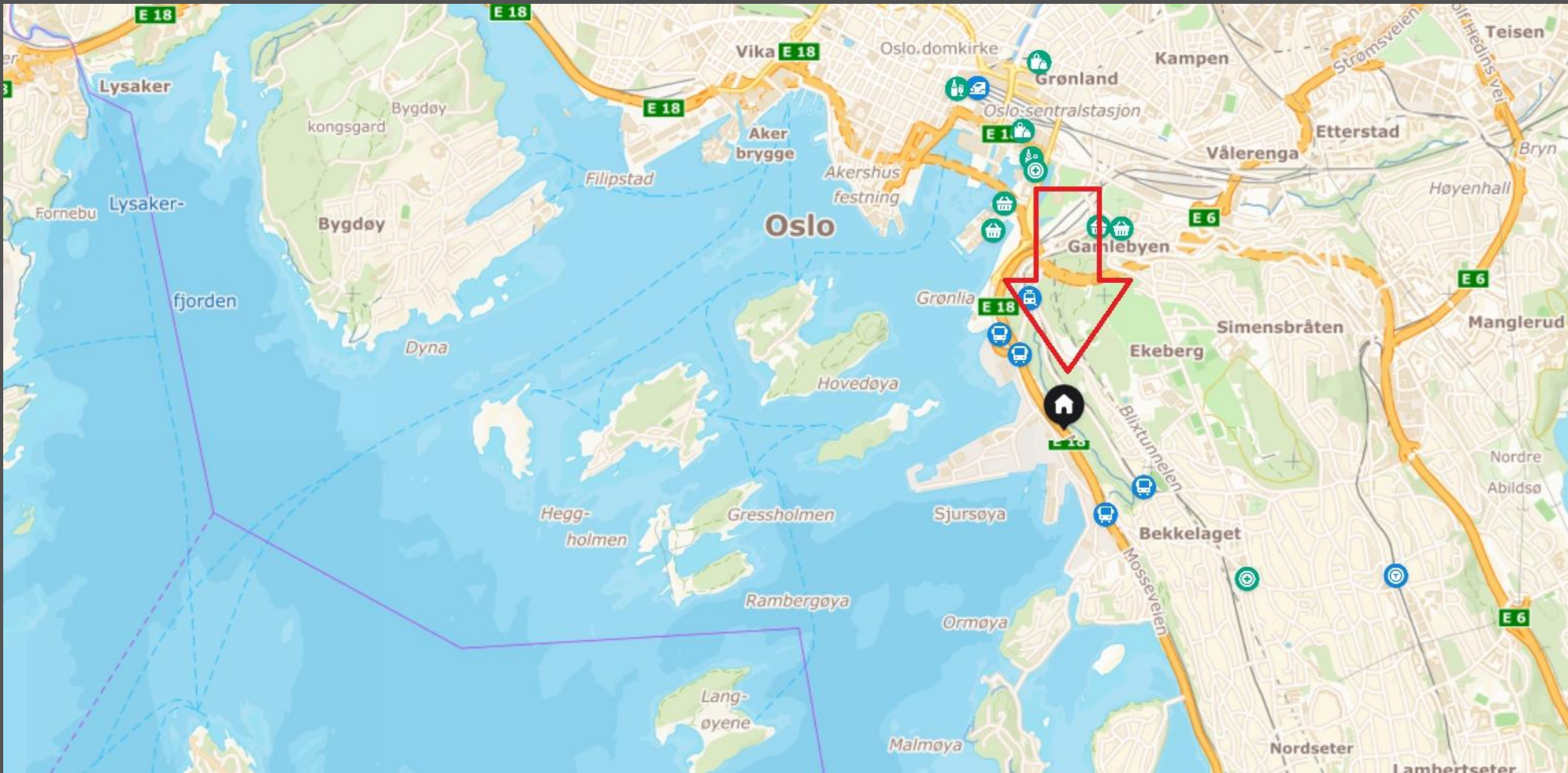
Vedlegg:

19.10.2026 Prospekt Ekeberghallene



Oslo Havn/Sjursøya- Fjellhaller for trygg lagring/deponering

ArealPartner
NÆRINGSMEGLING



Oversikt

Eiendomsinformasjon

Adresse	Kongshavnveien 26, 0193 Oslo
Matrikkel	Gnr. 152, bnr. 7
Utleier	Oslo Havn Kf
Beliggenhet	Ekeberghallene i Sydhavna er en del av Oslo Havn sitt anlegg og ligger i et veletablert industri- og havneområde på Oslos sørside kun noen få minutter med bil fra Oslo sentrum. Området har en strategisk plassering ved havneanlegget, noe som gir meget gode muligheter for transport og logistikk. Eiendommen har også svært god tilgjengelighet til hovedveinettet, med rask adkomst til E6 og E18.
Eiendommen	Ekeberghallene i Sydhavna er et lager/deponeringsanlegg inne i fjellet med 48 lagerhaller med kjøreadkomst. Anlegget ble bygget i 1956 som lager for byens bedrifter og ble totalrehabilitert i 2025.



Eiendomsinformasjon

Eiendommen

Ekeberghallene fremstår i dag som et topp moderne anlegg med moderne tekniske installasjoner, herunder ventilasjons- og sprinkleranlegg, oppgradert brann- og elanlegg, ny belysning samt fuktighetskontroll.

Lagerlokalene holder stabil temperatur og er meget godt sikret.

Eiendommen egner seg godt for sikker og langsiktig lagring, og har en romslig kjøregård med gode manøvreringsforhold for større kjøretøy og effektiv av- og pålessing. Området ligger innenfor Oslo Havns sikrede sone med høy sikkerhetsstandard og døgntkontinuerlig kameraovervåkning.

Eiendommen består av 48 lagerhaller fordelt over to plan med kjøreadkomst. Hallene er på BTA ca. 700 kvm. som kan leies separat eller samlet inntil totalt BTA ca. 33.000 kvm. Hallene har lagringshøyde på ca. 2,4 til 4,3 meter og brede porter som muliggjør effektiv inn- og uttransport. Toaletter i fellesareal.







Eiendomsinformasjon

Leieperiode	Leieforholdet er tidsbestemt med varighet etter nærmere avtale.
Overtakelse	Etter avtale. Eiendommen er ledig.
MVA-registrering	Det forutsettes at leietaker driver 100 % merverdiavgiftspliktig virksomhet, dog kan dette avvikes etter avtale.
Garanti	Huseier krever at leietaker stiller garanti for leieforholdet med et beløp tilsvarende 6 mnd. leie + fellesutgifter inkl. mva.
Historisk	Link til Filmavisen fra 1957: https://tv.nrk.no/serie/filmavisen/sesong/195712/episode/FMAA57005257





Ekeberghallene

Kongshavnveien 26, nord

Oslo Havn

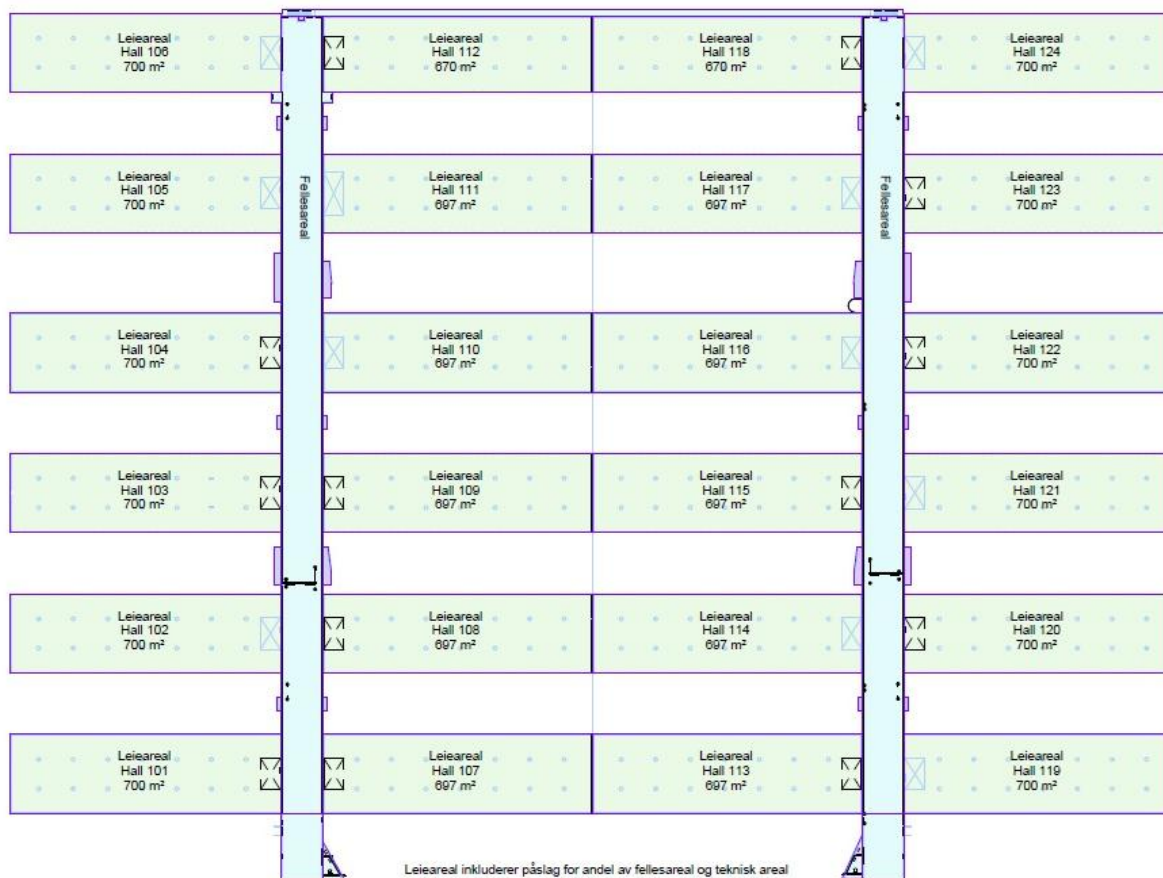


Plan 1
101-112

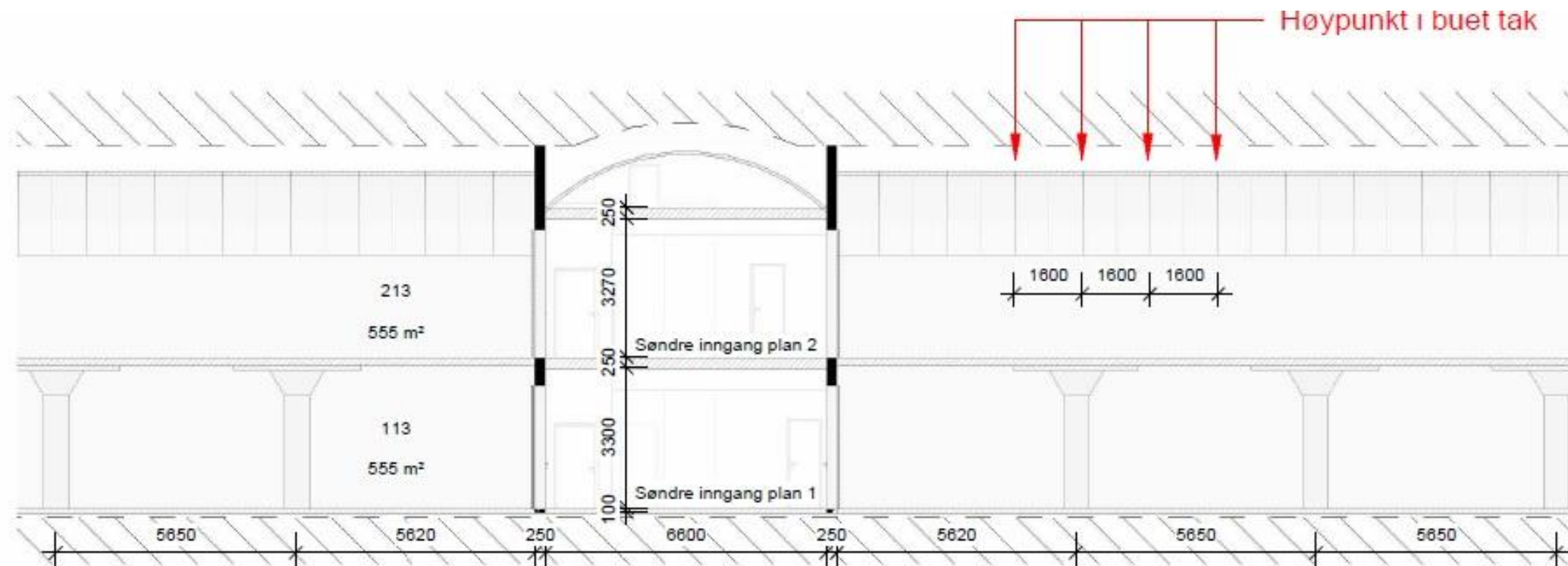


Plan 2
201-212





	oslo. works	Selskapsnavn Gjøttengen 170, 0666 Oslo +47 902 10827 info@oslo.works	Skala 1: 600	A3	Dato 25/09/24	Tegn JTB	oslo. works	Selskapsnavn Gjøttengen 170, 0666 Oslo +47 902 10827 info@oslo.works	Skala 1: 600	A3	Dato 25/09/24	Tegn JTB
		Arealer BTA + påslag plan						Arealer BTA + påslag plan				



Snitt A



ArealPartner

NÆRINGSMEGLING

ArealPartner Næringsmegling AS
Henrik Ibsens Gate 90, 0255 Oslo

Megler: Lasse Bjørnson og Reidar Kjølberg
Tlf.: 21 00 76 66 – Mob. 952 82 660
E-post: lb@arealpartner.no
rk@arealpartner.no